Deutscher Bundestag **Drucksache 14/8315**

14. Wahlperiode 20. 02. 2002

Änderungsantrag

der Abgeordneten Dr. Evelyn Kenzler, Ulla Jelpke, Sabine Jünger, Heidemarie Lüth, Christine Ostrowski, Petra Pau, Roland Claus und der Fraktion der PDS

zu der zweiten Beratung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung – Drucksachen 14/6884, 14/7169, 14/8299 –

Entwurf eines Ersten Gesetzes zur Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes

Der Bundestag wolle beschließen:

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung auf Drucksachen 14/6884, 14/7169, 14/8299 wird wie folgt geändert:

1. In Artikel 1 wird folgende Nummer 1 eingefügt:

   § 12 wird wie folgt geändert:

   a) Absatz 2 Satz 1 erhält folgende Fassung:

      „Die Entschädigung bemisst sich nach dem Zeitwert des Bauwerks zum Zeitpunkt der Rückgabe des Grundstücks."

   b) Absatz 3 wird gestrichen.

   c) Die bisherigen Absätze 4 und 5 werden die Absätze 3 und 4.

2. In Artikel 1 wird folgende Nummer 2 eingefügt:

   In § 15 werden Absatz 1 Satz 2 und die Absätze 2 und 3 gestrichen. § 15 lautet demnach:

   „Der Nutzer ist bei Vertragsbeendigung zur Beseitigung eines entsprechend den Rechtsvorschriften der Deutschen Demokratischen Republik errichteten Bauwerks nicht verpflichtet."

3. Die bisherigen Nummern 1 bis 4 in Artikel 1 werden die Nummern 3 bis 6.

4. In Artikel 1 wird die Nummer 2 (alt) wie folgt geändert:

4.1 In § 20a „Beteiligung des Nutzers an öffentlichen Lasten" Absatz 1 Satz 1 wird die Angabe „50 vom Hundert" geändert in „25 vom Hundert".

4.2 Nach Absatz 2 des § 20a wird folgender Absatz 2a eingefügt:

   „(2a) In den Fällen der Absätze 1 und 2 ist der Nutzer berechtigt, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Erklärung folgt, für den Ablauf des nächsten Monats zu kündigen, frühestens jedoch zum Ende des Pachtjahres. Im Falle der Kündigung ist der Anspruch des Eigentümers nach Absatz 2 ausgeschlossen."

5. In Artikel 1 wird die Nummer 4 (alt) wie folgt geändert:

   In Absatz 4 Satz 3 wird der Satzteil „und die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses ohne die Teilkündigung für den Nutzer zu einer unzumutbaren Härte führen würde“ gestrichen.

6. In Artikel 2 wird die Nummer 2 wie folgt geändert:

   In § 6 Abs. 1 wird folgende Nummer 4 angefügt:

   „4. Die nach den Nummern 1 bis 3 verglichenen Grundstücke müssen für den Nutzer identifizierbar sein.“

Berlin, den 20. Februar 2002

Dr. Evelyn Kenzler
Ulla Jelpke
Sabine Jünger
Heidemarie Lüth
Christine Ostrowski
Petra Pau
Roland Claus und Fraktion

Begründung

Zu Nummer 1

§ 12 Schuldrechtsanpassungsgesetz regelt die Entschädigung des Nutzers durch den Grundstückseigentümer für das vom Nutzer errichtete Bauwerk nach Beendigung des Vertragsverhältnisses. Es widerspricht dem Eigentumsschutz des Artikels 14 GG und ist ungerecht und unbillig, diese Entschädigung im Falle der Kündigung durch den Nutzer geringer zu bemessen, als im Falle der Kündigung durch den Grundstückseigentümer. Die geltende Regelung erweckt den Eindruck, als könnte dem Nutzer wegen der vorzeitigen Beendigung des Nutzungsverhältnisses ein Vorwurf gemacht werden. Die Beendigung erfolgt jedoch, weil aus Alters- bzw. Gesundheitsgründen, wegen Umzugs oder wegen der erreichten Höhe des Nutzungsentgelts eine Nutzung unmöglich geworden ist. Deshalb wird vorgeschlagen, die Entschädigung in beiden Fällen nach dem Zeitwert des Bauwerks im Zeitpunkt der Rückgabe des Grundstücks zu bemessen und demgemäß die diesem Grundsatz widersprechenden Regelungen in § 12 zu streichen. Eine solche Änderung des § 12 ist mit der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 14. Juli 1999 vereinbar.

Zu Nummer 2

Nach der Regelung in § 15 müssen die Nutzer unter bestimmten Bedingungen nach Beendigung des Vertragsverhältnisses die Hälfte der Kosten für den Abbruch des Bauwerks tragen. Von dieser Verpflichtung sollen sie aus sozialen Gründen befreit werden. Die Nutzer befinden sich oft in der Zwangslage, dass sie einerseits sich wegen hoher Nutzungsentgelte oder aus Alters- und Gesundheitsgründen von ihrem Grundstück trennen wollen, andererseits eine Kündigung nicht riskieren möchten, weil sie die Abbruchkosten fürchten. Zwischen den vorgeschlagenen Änderungen zu Nummer 1 und Nummer 2 bestehen inhaltliche Zusammenhänge. Der Umstand der eigenen Kündigung durch den Nutzer rechtfertigt es auch hinsichtlich des Abrisses nicht, den Nutzer anders zu behandeln als im Falle einer ordentlichen Kündigung durch den Grundstückseigentümer.

Zu Nummer 3

Die Veränderung der Nummerierung ergibt sich aus der Einfügung der beiden neuen Nummern.

Zu Nummer 4.1

Das Bundesverfassungsgericht hat zur Beteiligung der Nutzer an den öffentlichen Lasten in seinem Urteil vom 14. Juli 1999 festgestellt: „Auf welche Weise und in welcher Höhe die Nutzer von Erholungs- und Freizeitgrundstücken an den öffentlichen Lasten dieser Grundstücke zu beteiligen sind, muss der Entscheidung des Gesetz- oder des Verordnungsgebers vorbehalten bleiben. Deren Gestaltungsbefugnis ist allerdings insoweit eingeschränkt, als jedenfalls sichergestellt werden muss, dass die Nutzer der genannten Grundstücke an den öffentlichen Lasten angemessen beteiligt werden.“

Das Gericht verlangt angemessene Beteiligung, definiert die Angemessenheit jedoch nicht, sondern überlässt die Einzelheiten dem Gesetz- und Verordnungsgeber. Der Deutsche Bundestag ist nicht gehalten, unter Angemessenheit eine Beteiligung der Nutzer mit 50 vom Hundert zu verstehen. Angesichts der dauerhaften, den Grundstückeigentümern zugute kommenden Erhöhung des Wertes des Grundstücks durch Erschließungsmaßnahmen, wegen der ohnehin hohen Nutzungsentgelte und aus sozialen Gründen erscheint eine Beteiligung der Nutzer mit 25 vom Hundert gerechtfertigt.

Zu Nummer 4.2

Das vorgeschlagene Sonderkündigungsrecht des Nutzers entspricht der Regelung in § 8 Nutzungsentgeltverordnung und garantiert insofern gleiche Gestaltung beider Sonderkündigungsfälle. Im Falle einer Erhöhung des Nutzungsentgelts – auch durch die Abwälzung öffentlicher Lasten auf den Nutzer – soll der Nutzer berechtigt sein, sich vom Vertrag zu lösen mit der Folge, dass die erhöhten Kosten von ihm nicht zu tragen sind. Es wird der Vorschlag des Bundesrats in seiner Stellungnahme zum Regierungsentwurf aufgegriffen (vgl. Bundestagsdrucksache 14/7169). Auf die dortige Begründung wird verwiesen. Die Gegenäußerung der Bundesregierung, dass der Nutzer das Nutzungsverhältnis ohnehin nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) kündigen kann, ist nicht stichhaltig. Das Sonderkündigungsrecht ermöglicht dem Nutzer eine unmittelbare Reaktion auf die angekündigte Erhöhung, wohingegen das allgemeine Kündigungsrecht nach dem BGB nur jährlich ausgeübt werden kann.

Zu Nummer 5

Die Regelung des neuen § 23a gewährt auch dem Nutzer neben dem Grundstückseigentümer ein (subsidiäres) Teilkündigungsrecht. Sie enthält jedoch Elemente der Ungleichbehandlung. Nicht akzeptabel ist insbesondere die Voraussetzung des Vorliegens einer unzumutbaren Härte für den Nutzer, wenn das Vertragsverhältnis ohne Teilkündigung fortgesetzt wird. Der Änderungsvorschlag verfolgt das Ziel, die Ungleichbehandlung des Nutzers gegenüber dem Grundstückseigentümer in diesem Punkt zu beseitigen.

Zu Nummer 6

Die Verlangen zur Erhöhung des Nutzungsentgelts und die Auskünfte und Gutachten von Gutachterausschüssen enthalten regelmäßig keine hinreichend genaue Bezeichnung der verglichenen Grundstücke, so dass es dem Nutzer nicht möglich ist, diese Grundstücke zu identifizieren und die Angaben nachzuprüfen. In § 6 der Nutzungsentgeltverordnung sollte deshalb ausdrücklich geregelt werden, dass der Nutzer durch genaue Bezeichnung der verglichenen Grundstücke in die Lage versetzt werden muss, ohne weitere Nachforschungen die Vergleichbarkeit zu überprüfen.



Gesamtherstellung: H. Heenemann GmbH & Co., Buch- und Offsetdruckerei, Bessemerstraße 83–91, 12103 Berlin
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 13 20, 53003 Bonn, Telefon (02 28) 3 82 08 40, Telefax (02 28) 3 82 08 44
ISSN 0722-8333